

3·30대책 이후 아파트 꼭짓점 찍었나?

요즘 주택 시장에는 '버블 세븐'이라는 신조어가 나돌고 있다. '버블 세븐'의 주인공은 강남, 서초, 송파, 목동, 분당, 평촌, 용인 일대다. 이들 지역 아파트 값이 오르면서 청와대는 '집값 버블'을 거론하며 '버블 세븐'이라는 말로 이들 지역 아파트 값 상승에 책임을 박았다. 과연 3·30 대책 이후 아파트 값이 꼭짓점을 찍고 버블 단계에 들어선 것인지 살펴보자. 글 김영진 ((주)내집마련정보사(www.yesapt.com) 대표)

정부가 버블 세븐(강남, 서초, 송파, 목동, 분당, 평촌, 용인)이라고 규정한 지역들이 각종 세금 부담과 3·30 후속 입법의 완료, 계절적 비수기와 맞물리면서 전반적인 상승세가 둔화되는 형태를 띠고 있다. 매도자들이 관망세를 보이며 호가 조정을 꺼리고 있어 급매물이 쏟아지지 않고 있지만, 강남의 재건축 단지가 몰려 있는 인기 지역은 매수세가 확연히 줄어들면서 가격 상승세가 한풀 꺾인 것만은 사실이다.

이를 놓고 아파트 값이 이미 꼭짓점까지 도달했거나, 상투를 잡는 게 아닌지 조심스러운 주장들이 나오고 있는데 일단 주택 시장이 단기에 고점을 찍은 것만은 분명해 보인다. 굳이 작년 8·31 대책이나 연초의 3·30 대책을 거론하지 않더라도 이미 참여정부의 규제책이 누적될 대로 누적된 상황이고, 1/4분기 인기 지역의 가격은 매수자가 부담을 느낄 만큼 크게 급등했다. 현 시점에서 이들 아파트 가격만 나 홀로 상승하기에는 한계가 있다. 물론 8월 판교 아파트 분양이 시작되고, 계절적인 성수기가 맞물리면 이들 지역 아파트 가격이 소폭 반등할 수 있지만 시세 변동이 그다지 크지는 않을 것 같다. 다시 연말이 다가오면 1가구 2주택자들이 매물을 내놓으며 11월경 이들 지역 아파트 가격이 소강 상태에 접어들 전망이다.

하지만 중장기적인 면을 고려한다면 고점은 아니라고 본다. 정부가 세금폭탄을 퍼부으며 세금 전쟁을 벌이고 있고, 나아가 '버블 세븐'이라는 신조어까지 만들어내며 심리전에 들어갔다. 이들 고급 주택 수요를 안정시킬 만한 중장기적인 공급 대책이 미진하고, 과거 IMF 사태처럼 경제 위기가 오지 않는 한 일정 부분 조정기를 겪고 나면 잠시 소강 상태에 접어들었다가 다시 치고 오르는 식으로 매매가 상승이 지속될 것으로 보인다.

6개월에서 1년간 조정기를 거친 후 2007년에는 지역별 호재가 있고 실수요가 꾸준한 곳을 중심으로 견고한 계단식 상승세가 이어질 것으로 보인다. 수요자는 6개월만 지나면 가격에 적응하기 때문에 가격 저항선이 무너질 수 있는데 지금까지 유망 지역들은 이러한 상승 추세를 이어왔다.

다만, 앞으로 단기 고점을 중장기 고점으로 만들 방법이 없는 것은 아니다. 이것은 정부의 몫이라고도 할 수 있는데, 그것이 바로 공급 확대책이다. 강남 대체 신도시를 강남 인근 지역에 대규모로 진행하되 개발 기간을 10~20년으로 하면 공급 부족에 따른 가격 상승 우려를 잠재울 수 있고 체계적인 도시 건설이 가능할 것으로 보인다. ☺